

# 豊島区の現状

## 1 高密度で多様な居住者が集住する都市的特性

### (1) 今後の人口の見通し

- 今後の区の人口は、平成30年台までは増加する見通し。それ以降は、次第に人口減少に向かうと予想。
- 子どもの人口は微増、高齢者の人口はほぼ横ばいで推移すると予測。

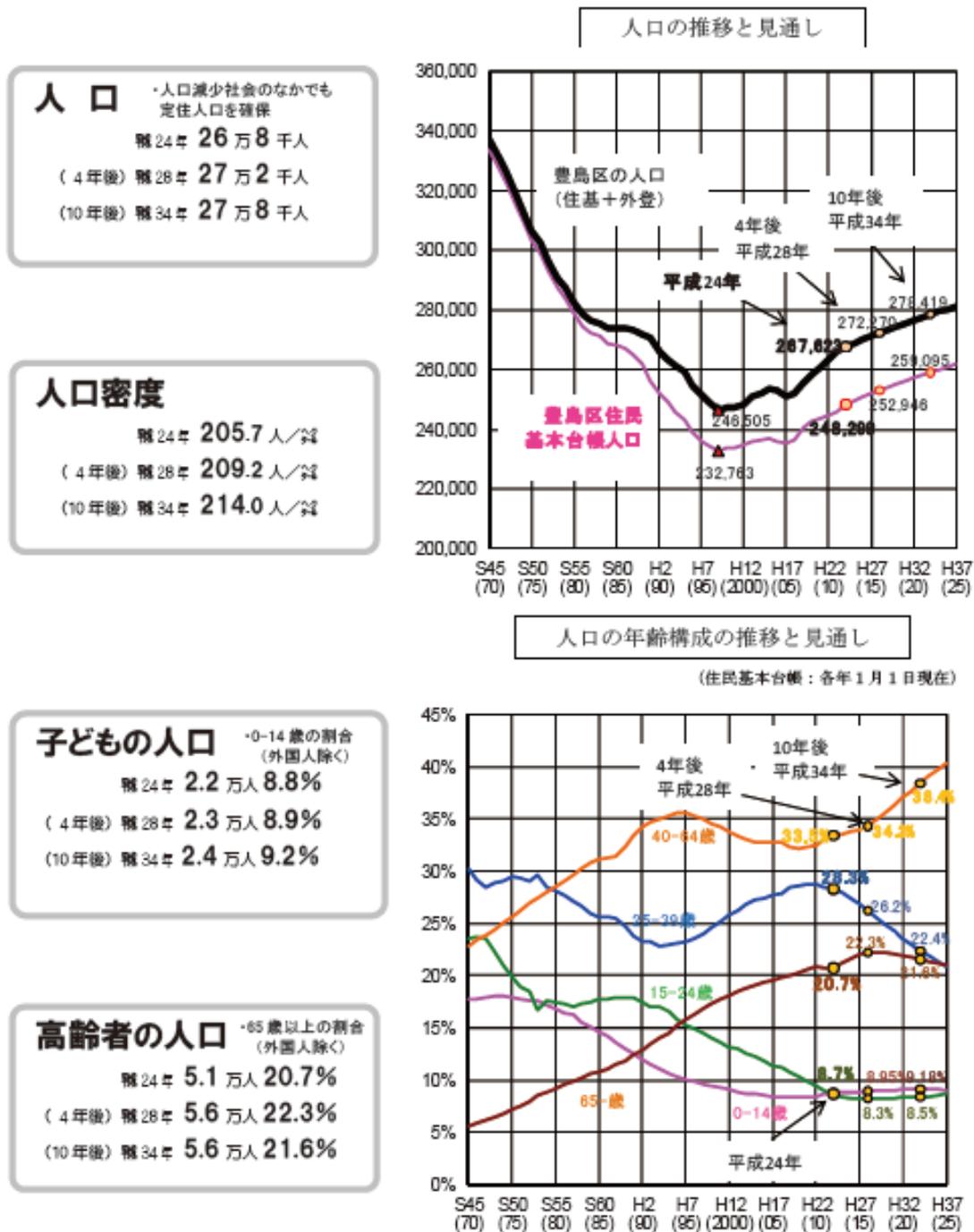


図 今後の人口の見通し

出典：豊島区未来戦略推進プラン 2012

(2) 人口密度

- 豊島区の人口密度は、平成 24 年 1 月現在で 205.7 人/ha であり、全国一の人口密度。
- 町丁ごとにみると、300 人/ha を超える高密度な地区は、巣鴨 4 丁目、上池袋 4 丁目、北大塚 3 丁目、東池袋 2・5 丁目。
- 一方、100 人/ha 未満の地区は、墓地や学校等の面積割合が高い駒込 5 丁目、巣鴨 2 丁目、南池袋 4 丁目、目白 1 丁目、及び池袋駅周辺の西池袋 1 丁目、東池袋 1 丁目、南池袋 1 丁目。

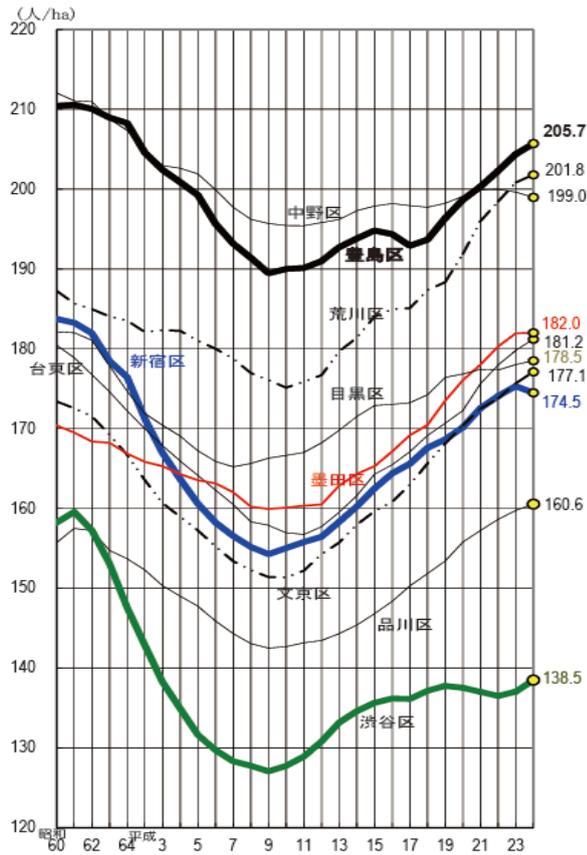


図 各区の人口密度の推移

出典：「豊島区未来戦略推進プラン 2012」

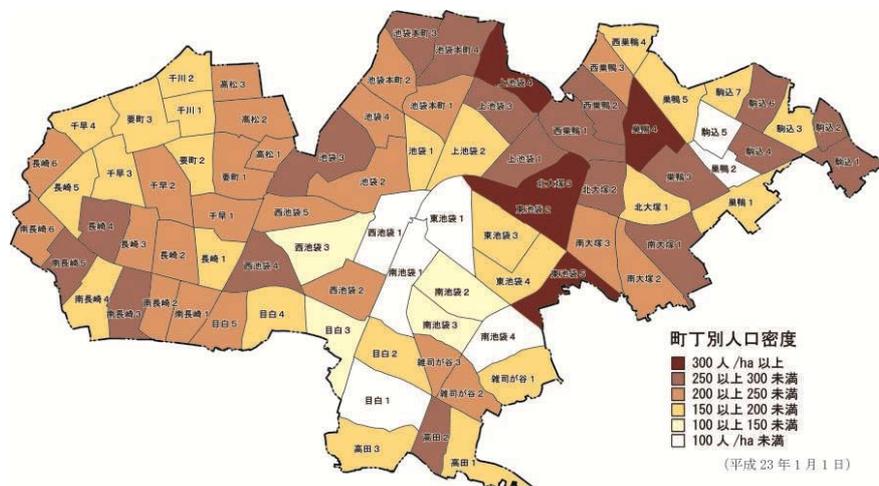
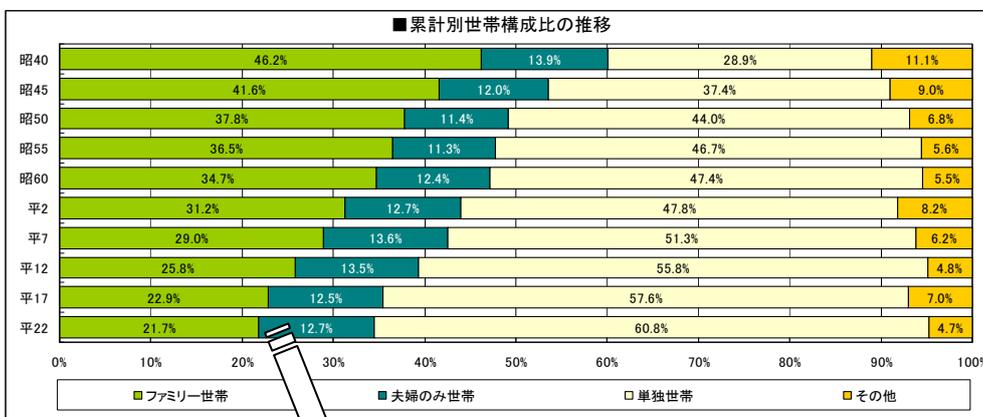
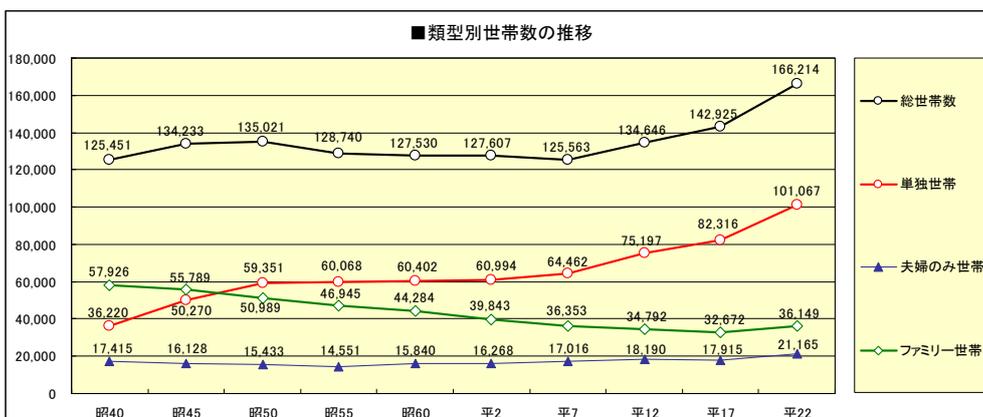


図 町丁別人口密度

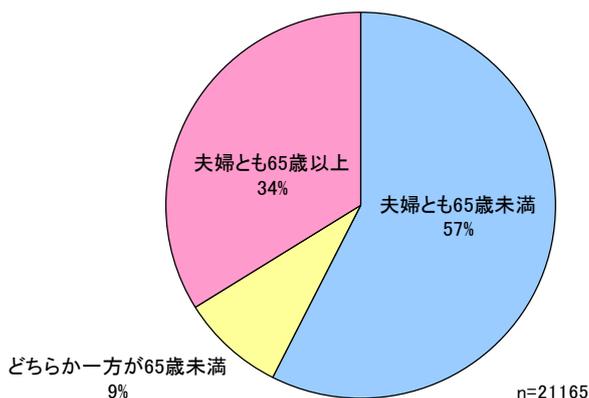
「としま政策データブック 2011」より作成

### (3) 世帯類型別の世帯数

- 類型別世帯数の平成 12 年～平成 22 年までの間をみると、世帯数は約 32,000 増加し 166,214 世帯。
  - 「単独世帯」「夫婦のみの世帯」の類型別世帯数は増加する中で、「ファミリー世帯※」は減少してきたが平成 22 年は増加へ転じる。
  - 平成 22 年の累計別世帯構成比をみると、「単独世帯」の全世帯に占める割合は 6 割にのぼる一方、「ファミリー世帯」は約 22%まで低下。
  - 「夫婦のみの世帯」のうち 1/3 以上が夫婦とも 65 歳以上の世帯。
- ※ 「ファミリー世帯」は、「夫婦と子の世帯」、「ひとり親と子の世帯」、「三世帯世帯」の合計



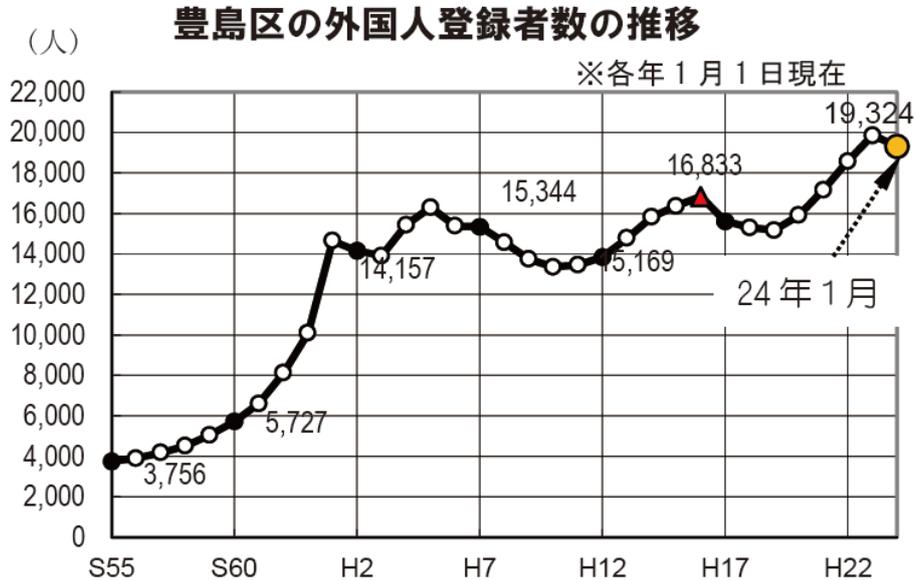
平成22年国勢調査  
豊島区 夫の年齢、妻の年齢別夫婦のみの世帯内訳



「国勢調査」より作成

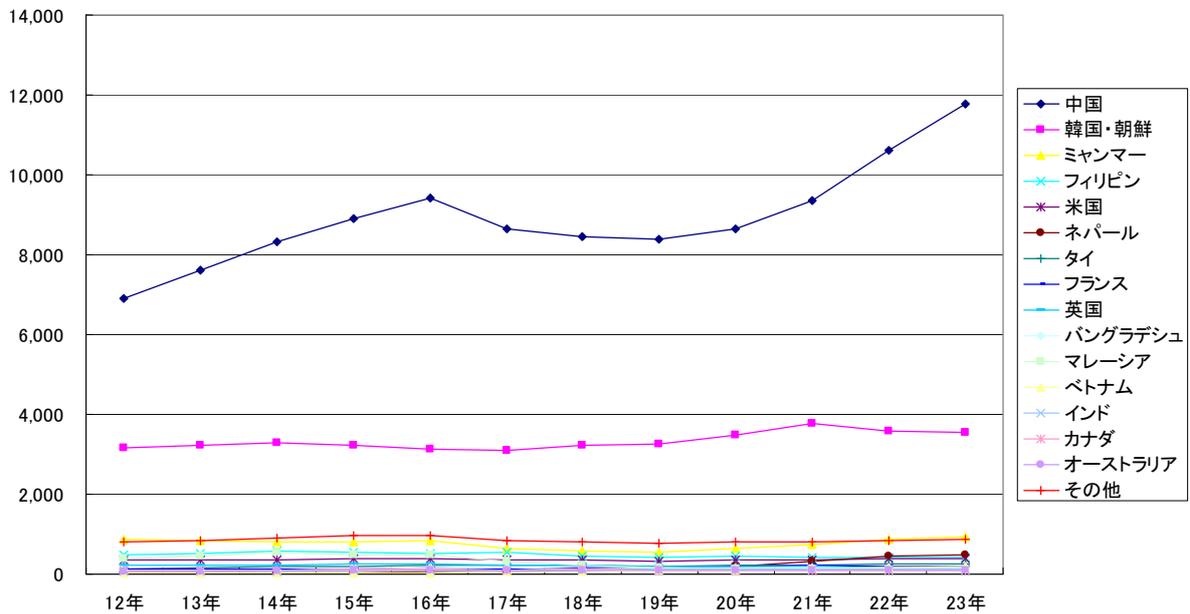
(4) 外国人登録者数

○外国人登録者数は昭和 60 年以降増加し、平成 24 年 1 月現在で全区人口の約 7.2%。  
 ○特に、近年は中国国籍者の増加が著しい。



出典: 「豊島区未来戦略推進プラン 2012」

豊島区 外国人登録者数・上位15国籍別(平成12年～23年・毎年1月1日)



「平成 22 年 としまの統計」より作成

(5) 土地利用現況

- 住宅用地が約 42%、道路や鉄道・公園などの公共空間が約 26%、商業用地や工業用地が約 16%、教育文化施設や医療施設などの公共用地が約 10%、その他約 6%。
- 宅地のみで見ると、住宅用地が約 62%。
- 独立住宅、集合住宅とも区内全体に分布。
- 商業施設や事務所は池袋駅を中心とした副都心区域に多く、鉄道駅周辺、幹線道路沿道、旧街道沿いにも分布。

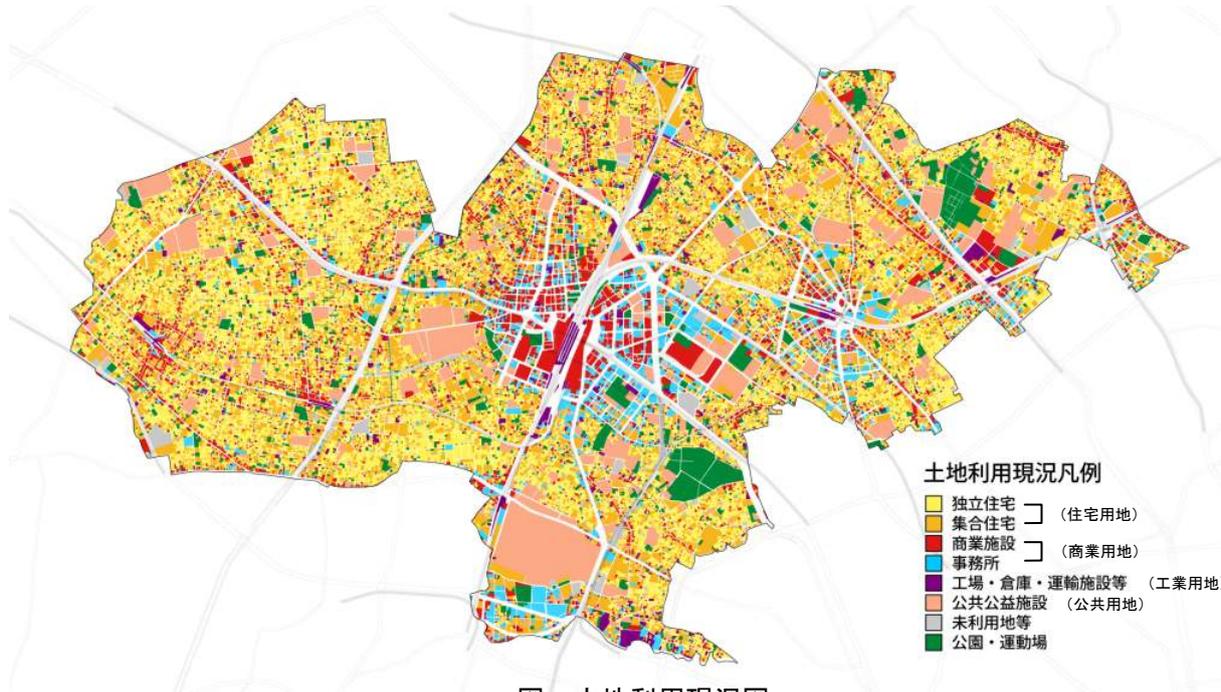
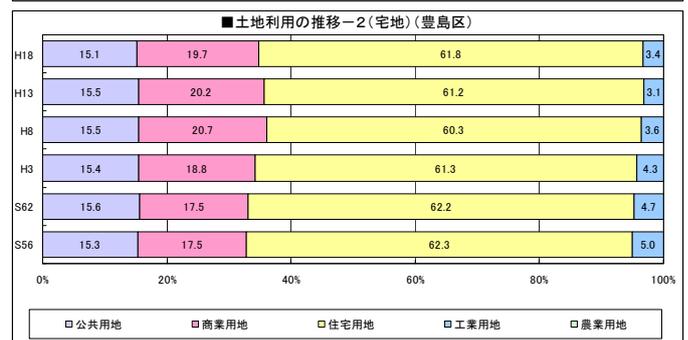
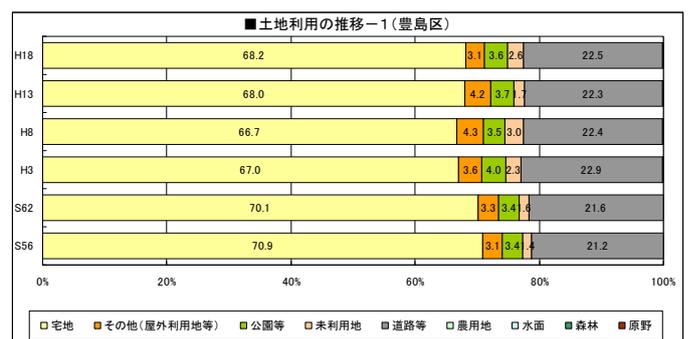


図 土地利用現況図

表 用途別土地利用面積

用途区分	平成18年		平成13年		
	土地面積 (㎡)	構成率	土地面積 (㎡)	構成率	
公共用地	官公庁	106,627.9	0.8%	98,054.2	0.8%
	教育文化	1,057,161.7	8.1%	1,105,541.0	8.5%
	厚生医療	128,060.0	1.0%	122,115.5	0.9%
	供給処理	47,893.4	0.4%	46,420.2	0.4%
	小計	1,339,743.0	10.3%	1,372,131.0	10.6%
商業用地	事務所	605,068.8	4.7%	607,023.9	4.7%
	専用商業	246,809.1	1.9%	238,159.0	1.8%
	住商併用	732,158.2	5.6%	842,855.6	6.5%
	宿泊・遊興	102,964.9	0.8%	101,185.6	0.8%
	スポーツ・興行	66,910.0	0.5%	60,178.9	0.5%
小計	1,753,911.0	13.5%	1,849,103.1	14.2%	
住宅用地	独立住宅	2,764,855.3	21.3%	2,705,697.2	20.8%
	集合住宅	2,701,063.3	20.8%	2,614,887.0	20.1%
	小計	5,465,918.6	42.1%	5,320,584.1	41.0%
工業用地	専用工場	58,022.0	0.4%	62,808.5	0.5%
	住居併用工場	69,382.6	0.5%	94,695.7	0.7%
	倉庫・運輸関係	169,913.6	1.3%	125,572.7	1.0%
小計	297,318.2	2.3%	283,076.9	2.2%	
屋外利用地	397,706.0	3.1%	537,482.6	4.1%	
公園・運動場	469,992.2	3.6%	470,823.4	3.6%	
未利用地等	328,448.3	2.5%	224,718.1	1.7%	
道路	2,593,749.2	20.0%	2,592,285.3	20.0%	
鉄道	321,253.8	2.5%	317,554.4	2.4%	
水面	16,317.0	0.1%	17,264.5	0.1%	
畑	84.7	0.0%	-	-	
合計	12,984,442.0	100.0%	12,985,023.3	100.0%	

表 土地利用の推移



「土地利用現況調査」より作成



## (2) 池袋副都心の都市機能

○池袋駅周辺には、大規模百貨店や東京芸術劇場等が立地し、サンシャインシティとその周辺までの広域にわたり、商業、業務、文化・芸術など多様な都市機能が集積。

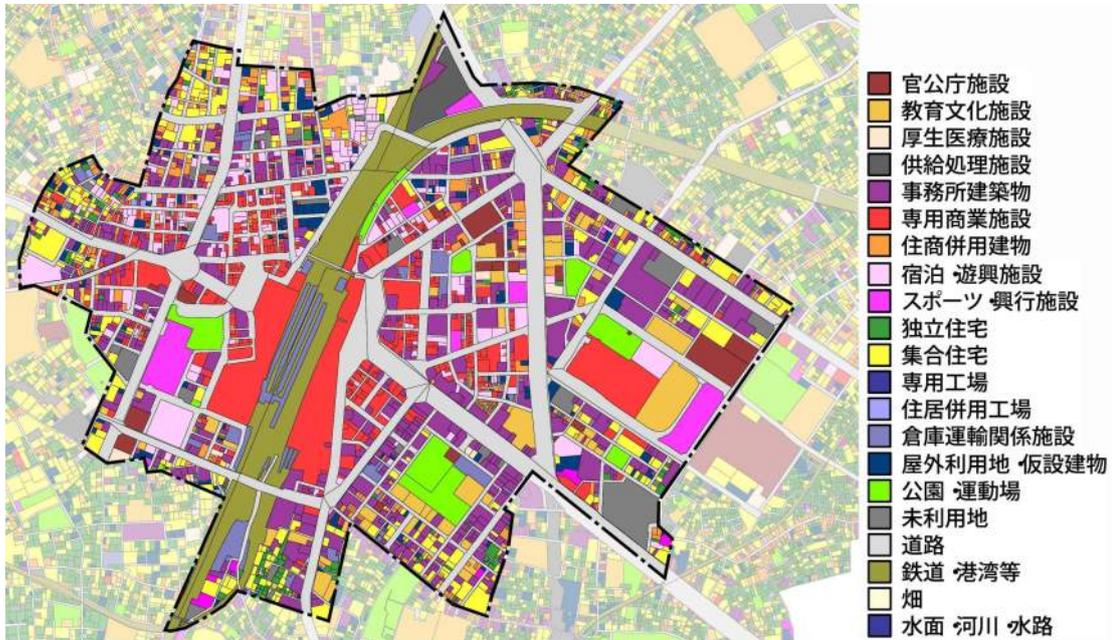


図 土地利用現況図

「土地利用現況調査(平成18年度)」より作成

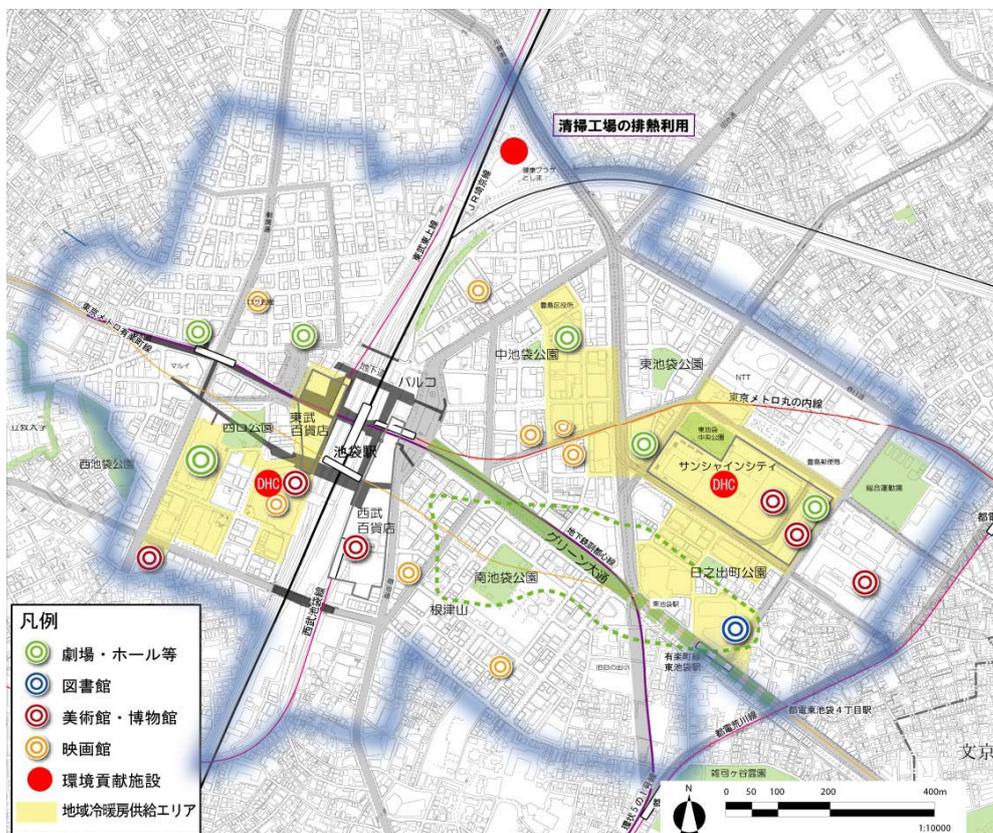


図 池袋副都心の文化施設等

出典：「池袋副都心整備ガイドプラン」

### 3 少子高齢化の進展

#### (1) 年齢別人口構成

○豊島区の年齢階層別人口は、25～44歳までの階層のボリュームが最も高く、次いで団塊の世代が続く。

○0～19歳の階層が少ない。また、年々高齢者階層のボリュームが高まりつつある。

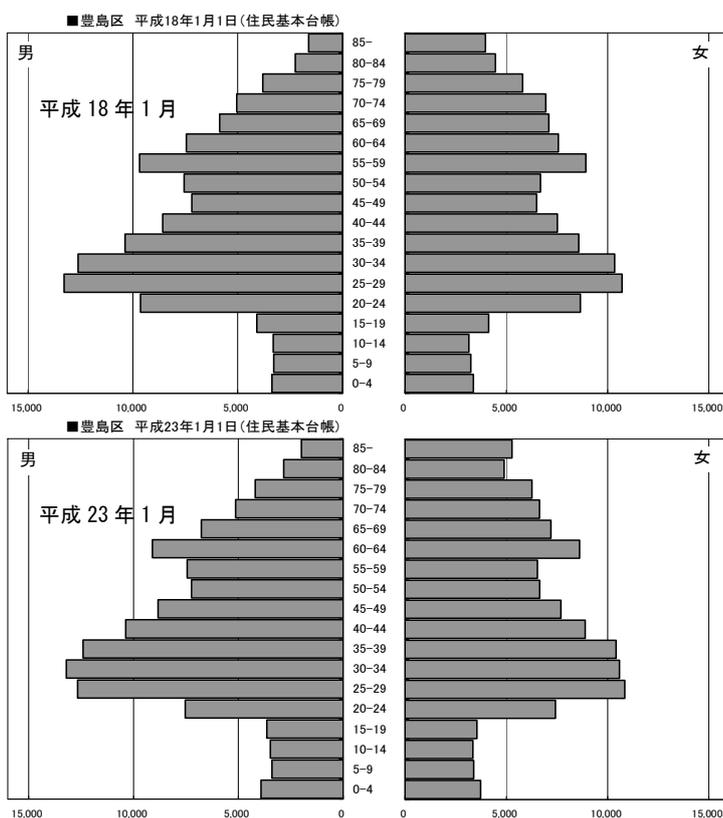


図 年齢階層別人口  
「住民基本台帳資料」より作成

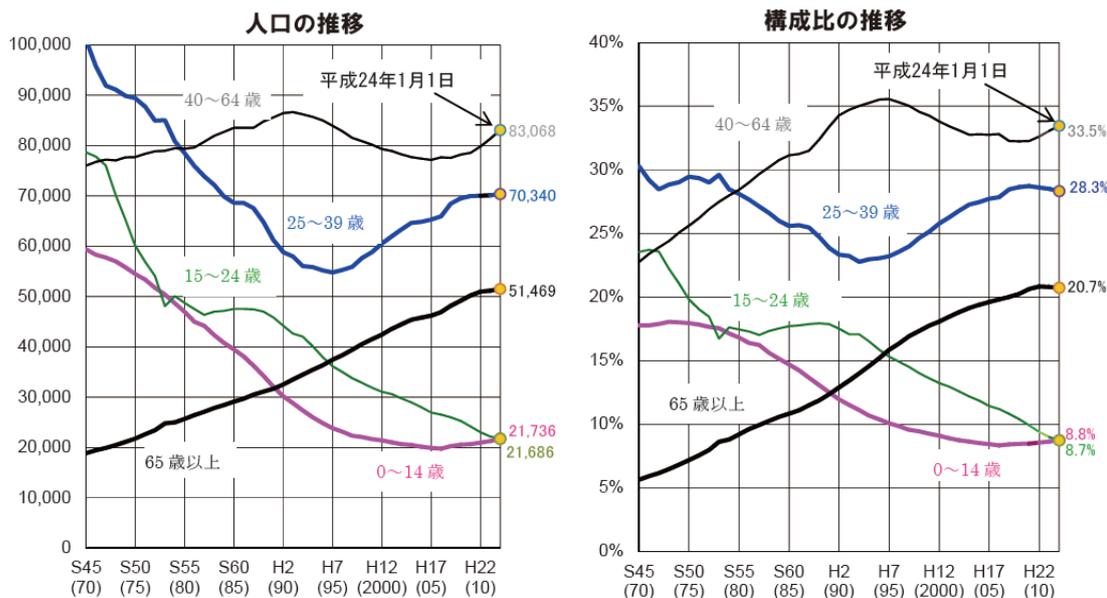


図 年齢構成別人口の推移

出典：「豊島区未来戦略推進プラン 2012」

(2) 年齢別人口構成比の推移

○平成4年～平成23年の20年間をみると、14歳以下の年少人口は11.1%から8.6%へ減少、  
 一方で65歳以上の高齢人口は14.0%から20.8%へと増加。  
 ○15歳～64歳の生産年齢人口は、直近の20年間で74.9%から70.6%へと減少。

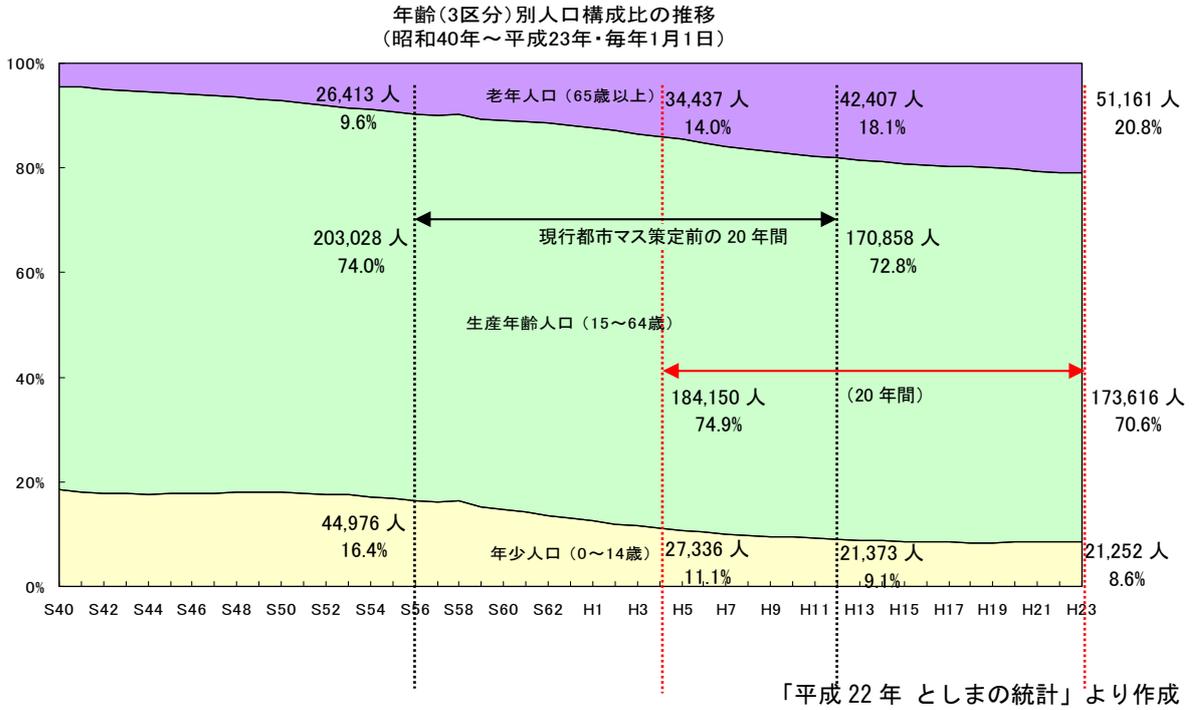


図 年齢(3区分)別人口構成比の推移

#### 4 緑化や温室効果ガス排出抑制など環境配慮が必要

##### (1) みどり

- 主な緑被地は東部の染井霊園付近、南部の学習院大学と雑司ヶ谷霊園付近に分布。
- 池袋駅、大塚駅、巣鴨駅周辺の緑被分布は少なく、住宅地では小規模な緑被が分布。
- 農地や国、都の大規模な公園・緑地がほとんどない豊島区の緑被率は、23区の中でも下位。

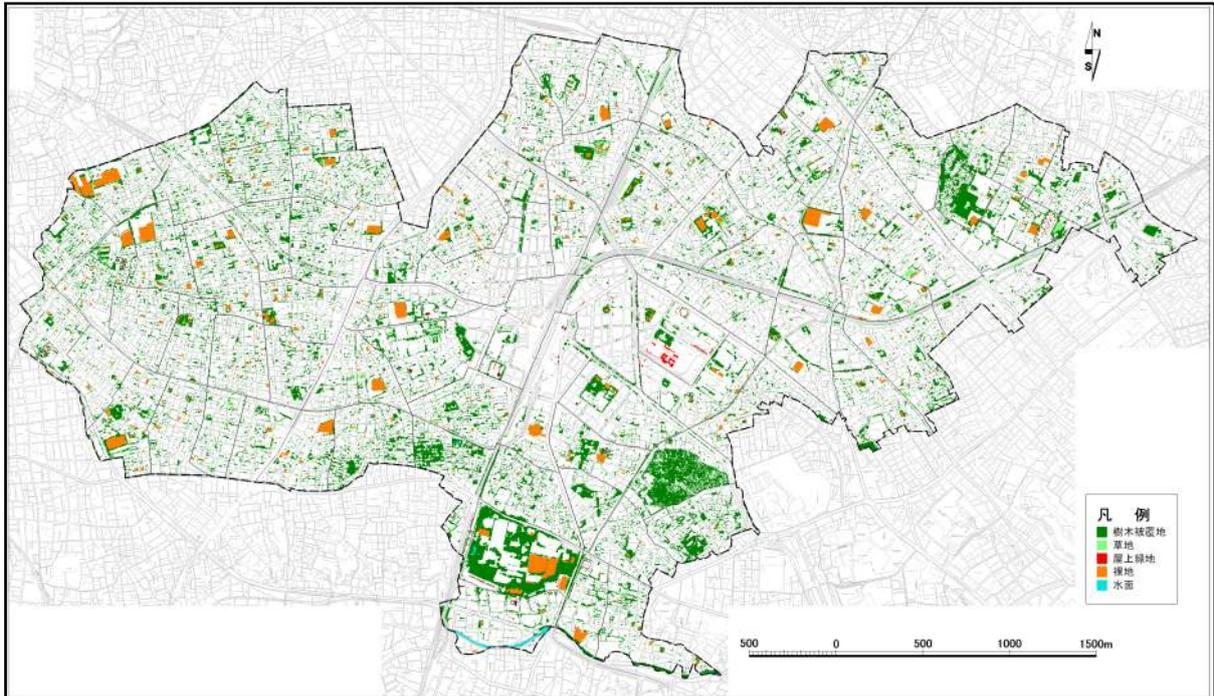
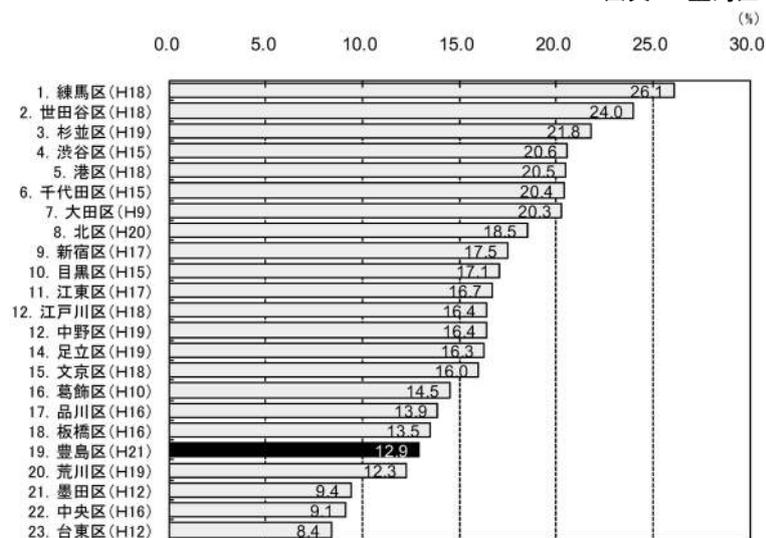


図 緑被地分布区域図

出典：「豊島区みどりの基本計画」



出典：平成21年度豊島区緑被現況調査報告書より

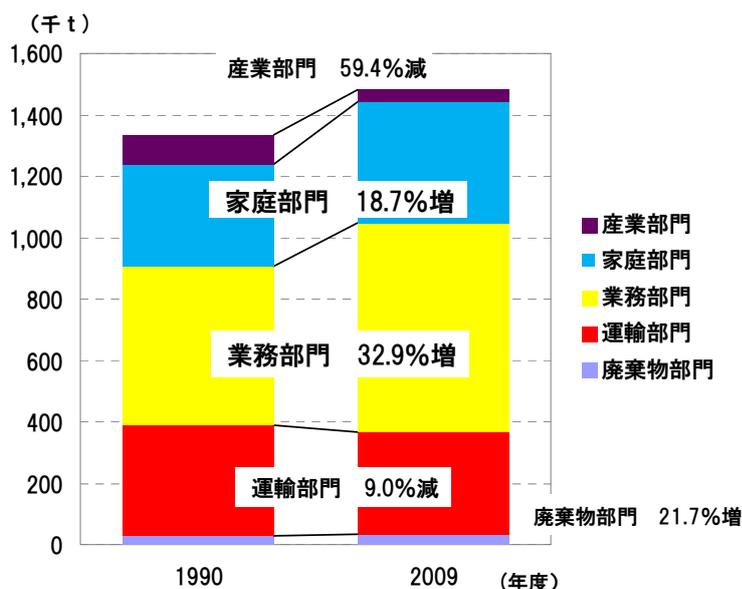
※( )内は各区における調査年度

図 区の緑被率

出典：「としま政策データブック 2011」

## (2) 温室効果ガス排出量

- 2009（平成 21）年度の区内の CO<sub>2</sub> 排出量は、約 148 万 1 千トンであり、1990（平成 2）年度より 11.1%増加。
  - 中でも業務部門の増加率が 32.9%、家庭部門の増加率が 18.7%と増加している。
  - 業務部門の CO<sub>2</sub> 排出量のうち、事務所ビルからの排出量が 59%を占めている。また、区内事業者の 56%は、従業員が 4 人以下という小規模な事業者である。
- ※温室効果ガスのうち、二酸化炭素（CO<sub>2</sub>）は地球温暖化に及ぼす影響が最も大きい



	1990	2009	構成比
建設業	39	23	1.5%
製造業	56	16	1.1%
産業部門	95	39	2.6%
家庭部門	332	394	26.6%
業務部門	515	684	46.2%
自動車	228	209	14.1%
鉄道	134	121	8.2%
運輸部門	362	330	22.2%
廃棄物部門	28	35	2.3%
合計	1,332	1,481	100.0%

図 豊島区の CO<sub>2</sub> 排出の現状

「特別区の温室効果ガス排出量」財団法人 特別区協議会 平成 24 年 3 月より作成

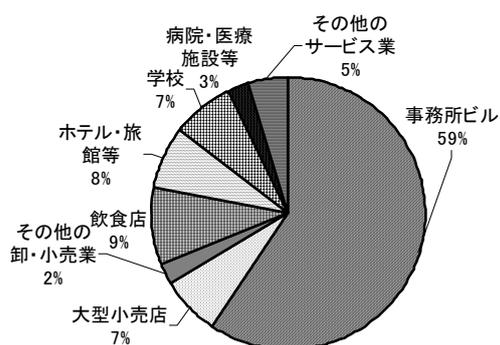


図 業務部門 CO<sub>2</sub> 排出量の構成比（2005 年度）

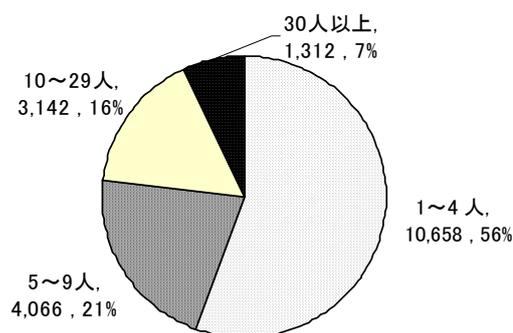


図 従業員規模別事業所数（2004 年）

「豊島区環境基本計画」より作成

## 5 地域資源を活かした景観形成

### (1) 景観資源の分布

- 区内には、染井霊園、雑司ヶ谷霊園を中心に多くの寺社があるほか、文化財や有名な施設跡地、都電荒川線などがあり、景観や歴史的な資源が分布。
- 人為的な影響が少なく自然状態を保つ樹林は、学習院大学の西側と南側の斜面の林が唯一残る。
- 区南部の神田川付近の高低差がある地域には坂道が多く存在する。



図 景観資源の状況図

「豊島区都市公園等現況図」、「豊島区案内図」、「豊島区ホームページ」等より作成

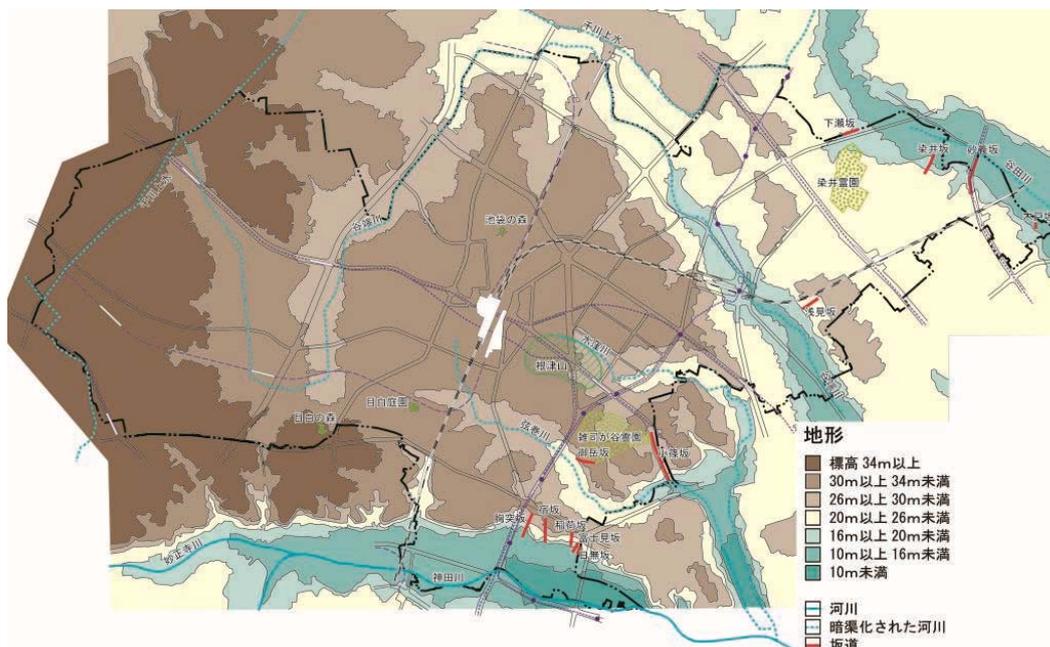


図 豊島区の地形や自然資源

「統計図説 91」より作成

## 6 市街地の防災性の向上

### (1) 地域危険度の状況

- 東京都の「地震に関する地域危険度測定調査」では、区部及び多摩地域の5,099町丁目（豊島区は83町丁目）を対象に地域危険度のランクを5段階で評価している。ランク3以上は全体の4分の1程度存在し、危険量の大きい順から、5ランクは84地域（1.64%）、4ランクは283地域（5.55%）、3ランクは807地域（15.83%）となっている。
- 「火災危険度」ランク5が6地域（池袋本町3丁目、上池袋3丁目、駒込6丁目、長崎2丁目・3丁目、東池袋5丁目）、ランク4が17地域。
- 「建物倒壊危険度」ランク5の地域はないが、ランク4が9地域。
- 「総合危険度」ランク5が4地域（池袋本町3丁目、駒込6丁目、長崎2・3丁目）、ランク4が9地域。

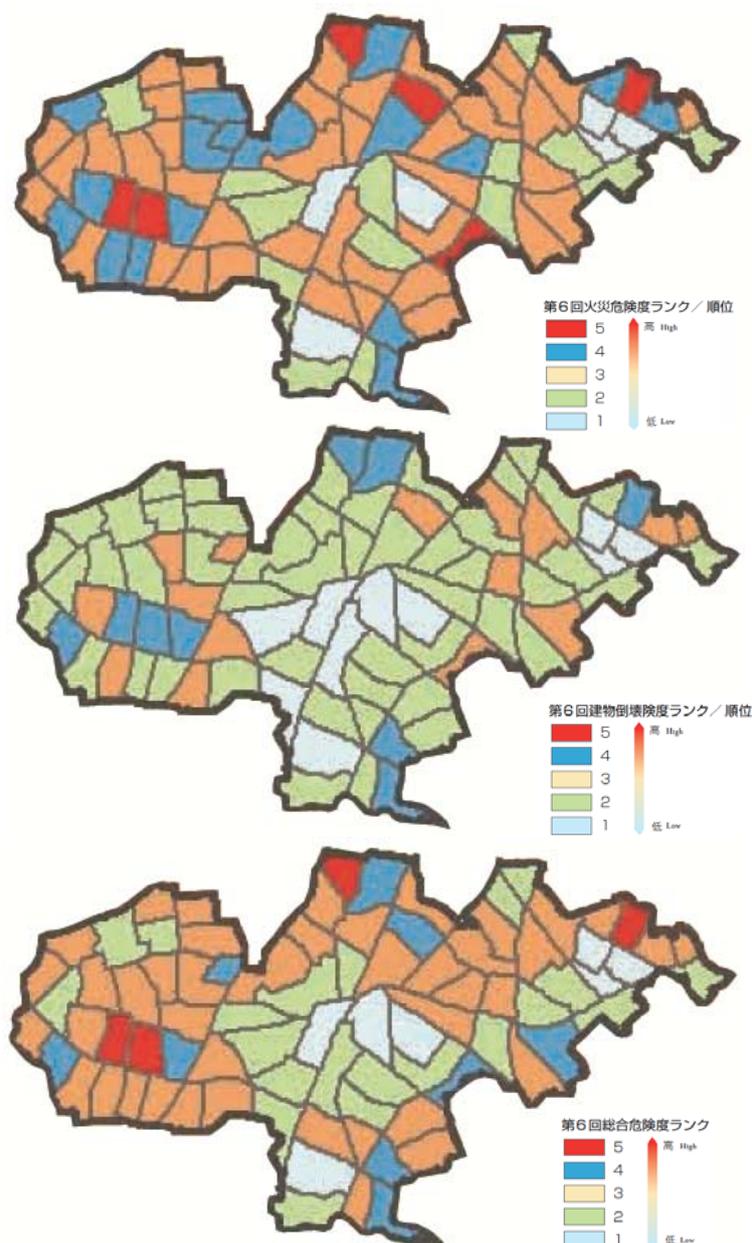


図 町丁目別災害危険度

出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第6回）（平成20年）」

(2) 建物の耐震化・不燃化の状況

- 区内には、約 52,000 棟の建物が存在。
- 棟数で見ると耐火造が 31%、準耐火造が 19%。このうち耐火造の建物を建築面積と延床面積で見ると、それぞれ 51.4%、72.4%。
- 平成 18 年時点で建物の耐震化は、住宅 75.5%、民間特定建築物 80.5%、区有特定建築物 74.7%。

		合計	耐火造		準耐火造		防火造		木造		
平成13年	建物棟数	棟	52,706	13,504	25.6%	9,056	17.2%	27,382	52.0%	2,764	5.2%
	建築面積	ha	509.1	241.1	47.4%	73.1	14.4%	175.1	34.4%	19.8	3.9%
	延床面積	ha	1,682.1	1,173.7	69.8%	152.8	9.1%	325.9	19.4%	29.8	1.8%
平成18年	建物棟数	棟	51,561	15,960	31.0%	9,801	19.0%	23,738	46.0%	2,062	4.0%
	建築面積	ha	514.2	264.4	51.4%	77.9	15.2%	156.9	30.5%	15.0	2.9%
	延床面積	ha	1,777.3	1,286.5	72.4%	169.1	9.5%	298.7	16.8%	23.0	1.3%

図 構造別建物の状況

「土地利用現況調査(平成 18 年度)」より作成

建築物の種類	耐震化率	
	平成18年度末	目標 平成27年度末
住宅	75.5%	90%
区立管理住宅	91%	100%
民間特定建築物	80.5%	90%
区有特定建築物	74.7%	100%

図 建物の耐震化の状況

出典：「豊島区耐震改修促進計画(平成 19 年度)」



## 7 一部で後退が懸念される都市経済

### (1) 昼間人口の推移

- 就業と就学を目的とした地域間移動後の人口である「昼間人口」は、平成2年の42万5,691人をピークに平成17年に約39万人まで減少したが、平成22年は42万2,995人に増加。
- 平成22年の昼間人口は平成17年に比べ、流入人口は減少傾向に歯止めがかかり、残留人口が大きく増加した。
- 他区との比較では、文京区と品川区を除き平成2年をピークに減少傾向にあったが、平成17年は品川区での増加に加え、港区と中央区で増加した（22年は減少）。また、平成22年は、引き続き品川区では増加し、豊島区と文京区で増加した。

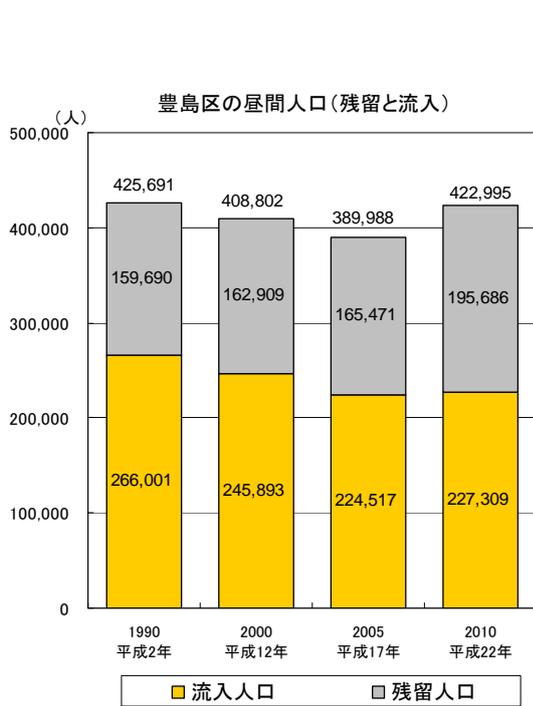


図 豊島区の昼間人口  
(流入と残留)

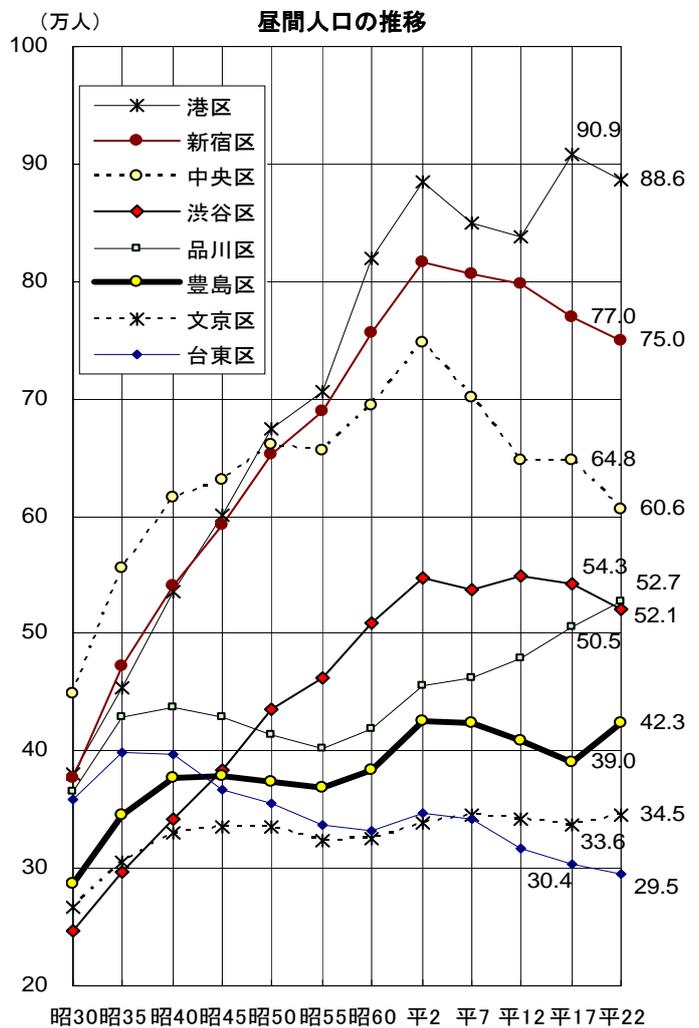
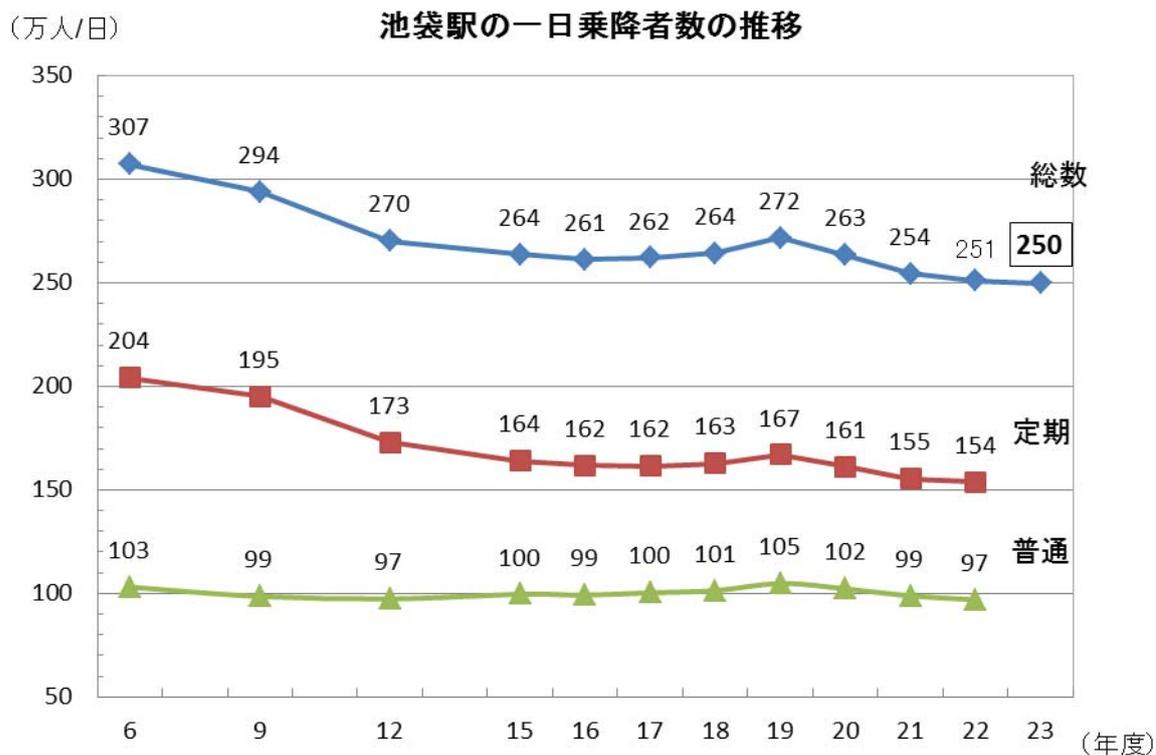


図 昼間人口の推移

国勢調査より作成

## (2) 池袋駅の一日常乗客数

- 池袋駅の一日常乗客数（JR、私鉄、地下鉄の合計）は、平成6年以降減少傾向にあり、平成16年度は261万人まで減少。
- 平成17年度から再び増加し平成19年度は272万人となるが、その後再び減少し平成23年度は250万人。



出典: 東京都統計年鑑・各社ホームページより

図 池袋駅の一日常乗客数の推移

(3) 事業所

○区内の事業所数は年々減少傾向にある。近年は4人以下の従業者の事業所が減少している一方、10人以上の事業所が増加している。

○平成21年の業種別の事業所数をみると、卸・小売業が約4,600事業所で最も多く、次いでサービス業の約4,100事業所が続く。

○従業者数では、サービス業が約71,000人で最も多く、次いで卸・小売業が約49,000人。

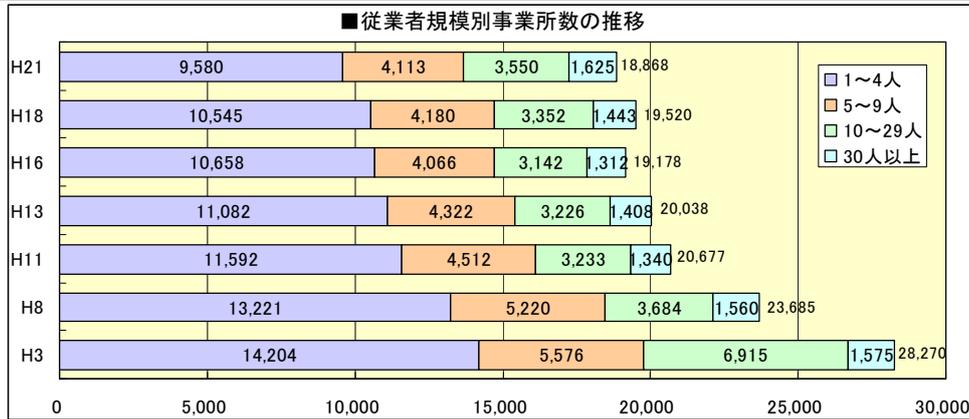


図 従業員規模別事業所数の推移

「事業所統計調査」「経済センサス-基礎調査」より作成

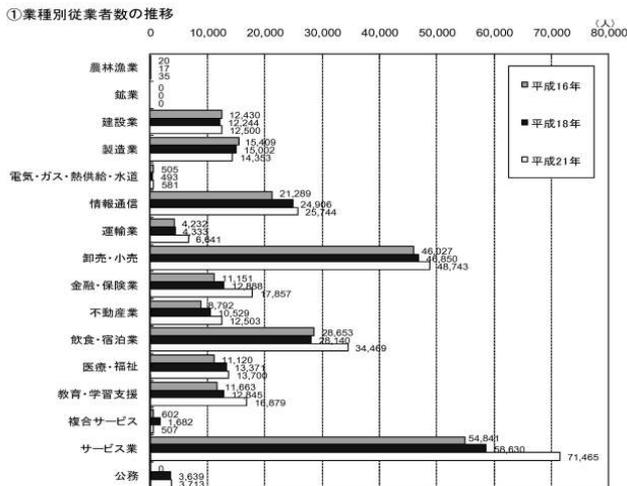


図 業種別従業者数の推移

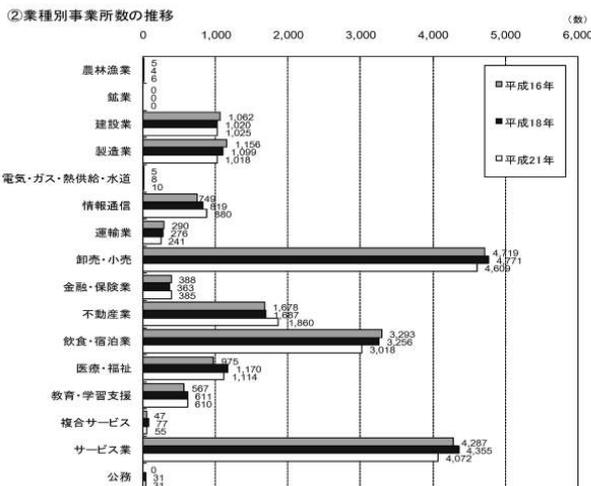


図 業種別事業所数の推移

出典：総務省統計局「平成21年経済センサス-基礎調査 事業所に関する集計」より

出典：「としま政策データブック 2011」

(4) 商業

- 卸売・小売業とも、店舗数、従業者数、年間販売額のすべてで減少傾向。
- 平成19年は平成3年と比較し、店舗数が約37%、従業者数が約25%、年間販売額は約38%それぞれ減少。

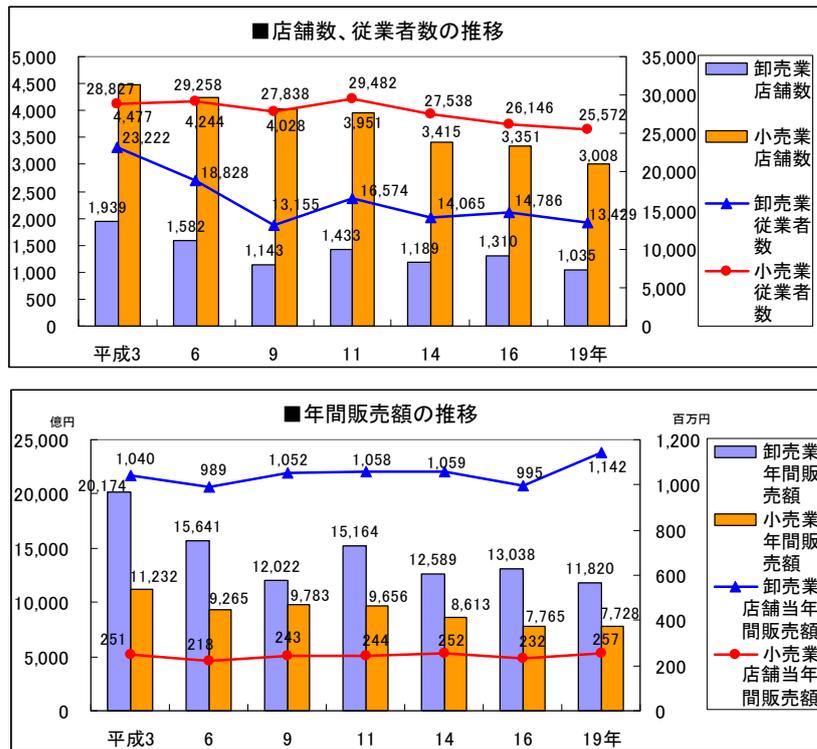


図 店舗数、従業者数、年間販売額の推移

「商業統計調査」より作成

(5) 工業

- 工場数、従業員数、製造品出荷額のすべてで減少。
- 平成 21 年は平成元年と比較し、工場数、従業員数、製造品出荷額ともに概ね 70%減少。

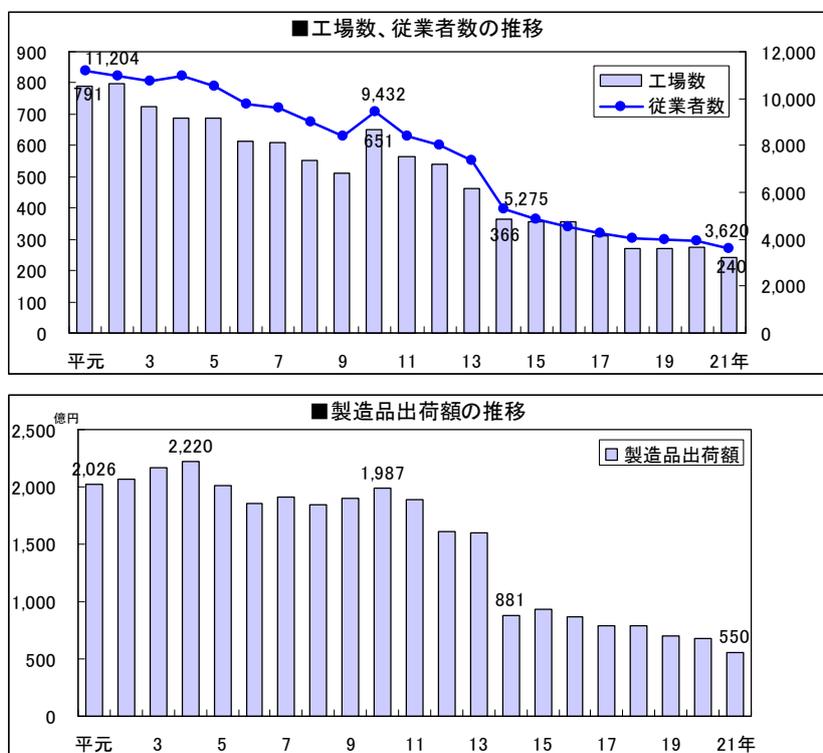


図 工場数及び従業員数、製造品出荷額の推移

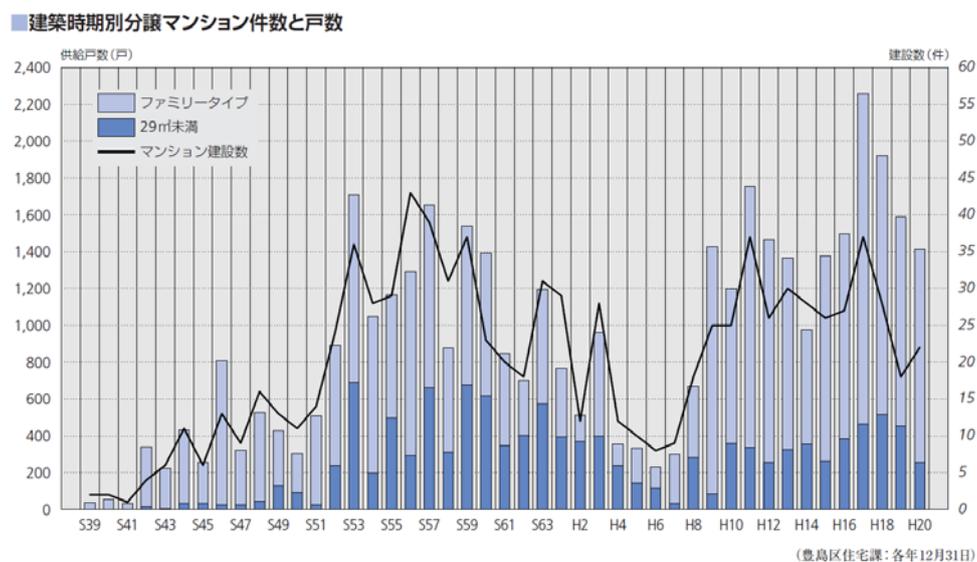
「東京の工業」より作成

## 8 既存ストックの老朽化

### (1) マンションストックの老朽化

○平成 20 年 7 月現在、分譲マンションの累積供給戸数は 922 件、約 41,000 戸。このうち、住戸面積が 29 ㎡未満の住戸は約 12,000 戸。

○築年数が 30 年以上（昭和 53 年以前に建築）のマンションは 168 件、約 6,900 戸。



出典：「豊島区住宅マスタープラン 2009—2018」

## (2) 公共施設ストックの老朽化

○区が維持保全すべき施設は 195 か所、床面積で約 42 万㎡であり、今後 10 年間で築 50 年以上となる小中学校は 27 校、一般施設では建物数 45 か所、床面積 7.5 万㎡。  
 ○今後 10 年間で築 50 年を超える施設を全て改築するには、約 700 億円を超す経費が必要。※  
 ※改築経費を 35 万円/㎡と仮定、築 40 年までの延床面積 (21.2 万㎡) × 35 万円/㎡ = 742 億円

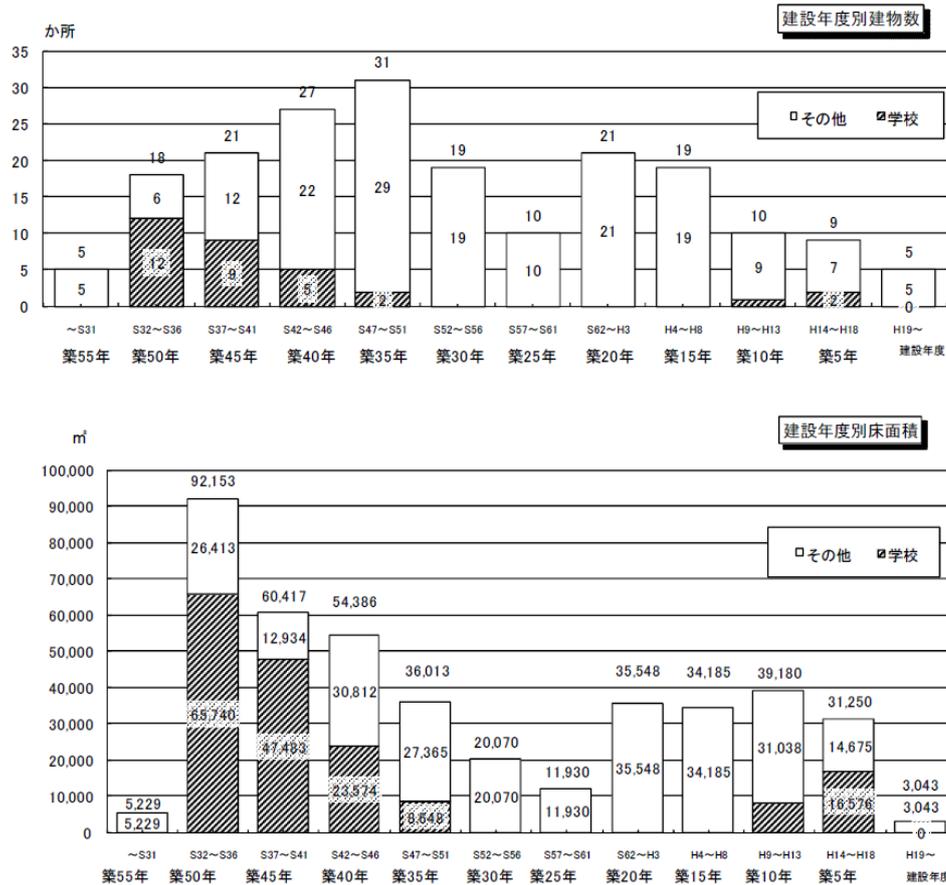


図 老朽化が進む施設の現状（区有施設の年次別整備状況）

出典：豊島区「区財政の推移と現状」（平成 23 年 9 月）

### (3) 区の財政

○区の財政状況は世界的な景気悪化により、平成 21 年度は一般財源歳入が大きく減少。平成 22 年度の歳入は 614 億円で、このうち用途の制限がない特別区税は 274 億円にとどまる。

○一方で、歳出総額は平成 16 年度以降増加し、平成 22 年度は 967 億円で、このうち義務的経費は 529 億円、施設整備などの投資的経費は 132 億円を占める。

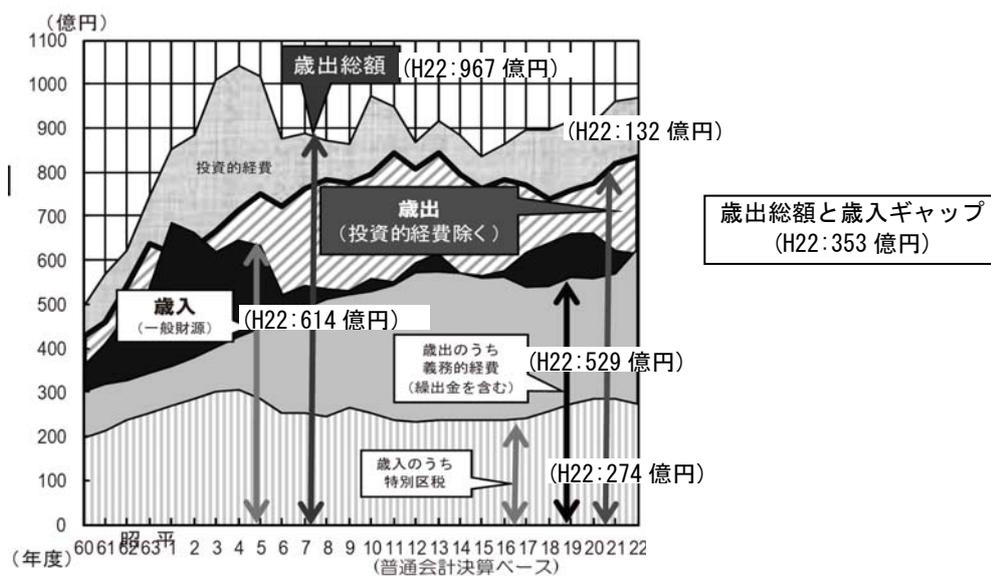


図 歳入（一般財源）と歳出の推移

出典：「豊島区未来戦略推進プラン 2012」